

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年11月 6日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 9月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	48,810,000 39,048,000	一括	9,762,000	685,143	162,074
1	6,970,000				
2	3,010,000				
3	3,290,000				
4	35,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目
 地 番 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 224.29 平方メートル
- 2 所 在 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目
 地 番 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 238.94 平方メートル
- 3 所 在 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目
 地 番 8 番 7
 地 目 宅地
 地 積 261.61 平方メートル
- 4 所 在 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 8 番地 6、8 番地 7
 家屋 番号 8 番 6
 種 類 店舗 事務所 居宅 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 3 階建
 床 面 積

1 階	258.40 平方メートル
2 階	304.66 平方メートル
3 階	216.77 平方メートル
地下 1 階	52.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

3 買受人が負担することとなる他人の権利

4 物件の占有状況等に関する特記事項

5 その他買受けの参考となる事項

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 |
| | 地 番 | 8番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 |
| | 地 番 | 8番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.61平方メートル |
| 4 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目8番地6、8番地7 |
| | 家屋 番号 | 8番6 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 258.40平方メートル
2階 304.66平方メートル
3階 216.77平方メートル
地下1階 52.00平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 150 号
令和 7 年 10 月 28 日受理
令和 7 年12月23日提出
（評価人 塚本修一）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 粉 川 宗 尚

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 | |
| | 地 番 | 8番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 224.29平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 | |
| | 地 番 | 8番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 238.94平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 | |
| | 地 番 | 8番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 261.61平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目8番地6、8番地7 | |
| | 家屋 番号 | 8番6 | |
| | 種 類 | 店舗 事務所 居宅 倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 258.40平方メートル | |
| | | 2階 304.66平方メートル | |
| | | 3階 216.77平方メートル | |
| | | 地下1階 52.00平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	☐ （住居表示未実施） ■東海村舟石川駅東四丁目8番7号	
土地	物件1ないし3	
現況地目	■宅地（物件全） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	■土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	■ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	■建物所有者（1階から3階） ■その他の者（1階及び2階） 上記の者が本建物を 店舗・事務所・居宅・倉庫 として使用している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	1. 地震による被害と思われる外壁のヒビが多数認められるほか、玄関タイルの欠けなども生じている。 2. 室内で猫を飼っているほか、床板が弱ってたわむ箇所がある（3階）。	
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり	

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（2枚目）

占有者及び占有権原（物件 4 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階 101号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ （株）映光コーポレーション	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（A（本件所有者）） ☒ 文書（事業用賃貸借契約書（事務所）写し）	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成27年9月1日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	平成27年9月1日から ☒ 平成30年8月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年9月1日から ☒ 令和9年8月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金1万円 （毎月月末限り翌月分払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある { ☒ 敷金 ☐ 保証金 金10万円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		上記契約は、当初不動産賃貸借契約として家賃月額10万円で開始した模様であるが、数年前から家	
		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		所有者が個人経営する酒店が占有している。	

（注） チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（3枚目）

	賃が現在の1万円となっていると のことであり、著しく低廉なもの になっている。 こうした事情を考慮すると、当初 の賃貸借契約が途中で使用貸借契 約に変更されたものと認めるのが 合理的であると考えられるため、 上記占有者の占有権原を使用借権 と認定した。	
--	--	--

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階 203号室	☒ 2階 左記以外の部分 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ B	☐ 債務者 ☒ 所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所等 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(A(本件所有者)) ☒ 文書(建物賃貸借契約書写し)	☒ 陳述(A(本件所有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
占有開始時期		令和3年4月1日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和3年4月1日から ☒ 令和8年8月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 10万円 (毎月25日限り翌月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 万円	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり	消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本物件に（は）， (1) 1 階 101 号室部分を第三者である(株)映光コーポレーションが賃借し，パソコン教室を営んでいます（その余の 1 階部分はAが個人経営の酒屋を営業）。 なお，同号室の当初家賃は月額 10 万円でしたが，コロナの影響で経営が芳しくなく，賃借人から退去を申し入れられたことから，こちらから家賃を月額 1 万円に減額する提案をして入居を継続してもらっています また，2 階 203 号室部分を第三者であるBが賃借し，フラダンスの教室を営んでいます。 (2) 費用の問題で以前入居していた賃借人名義の看板が残っていますが，今現在の店子さんは上述の 2 者のみです。 (3) 新築以降の増改築はありません。 なお，建物の一部の塗装を自力で行いましたが，気温の関係などで力尽きて頓挫しています。 (4) 賃貸に出している部分以外に第三者の所有物はありません。 (5) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (6) 気になる故障不具合はありません。 (7) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 2 条件次第によりますが，買受人から 3 階部分をリースバックのようなかたちで賃借できたらありがたいと思っています。 また，1 階部分についても，事業を縮小して継続することも考えていますので，たとえば 101 号室部分などを賃借できればありがたいと思います（5 台分の駐車スペースも借りたいとのこと。）。 3 現在 1 階 101 号室（店舗）は営業中で来客があり，3 階応接室部分は私の親族が夜勤明けで休んでおりますので，立入りは控えていただきたくお願いします。 なお，前記部分について，役所備え付けの図面と間取の変更はありませんし，問題となるような故障不具合もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

執行官の意見

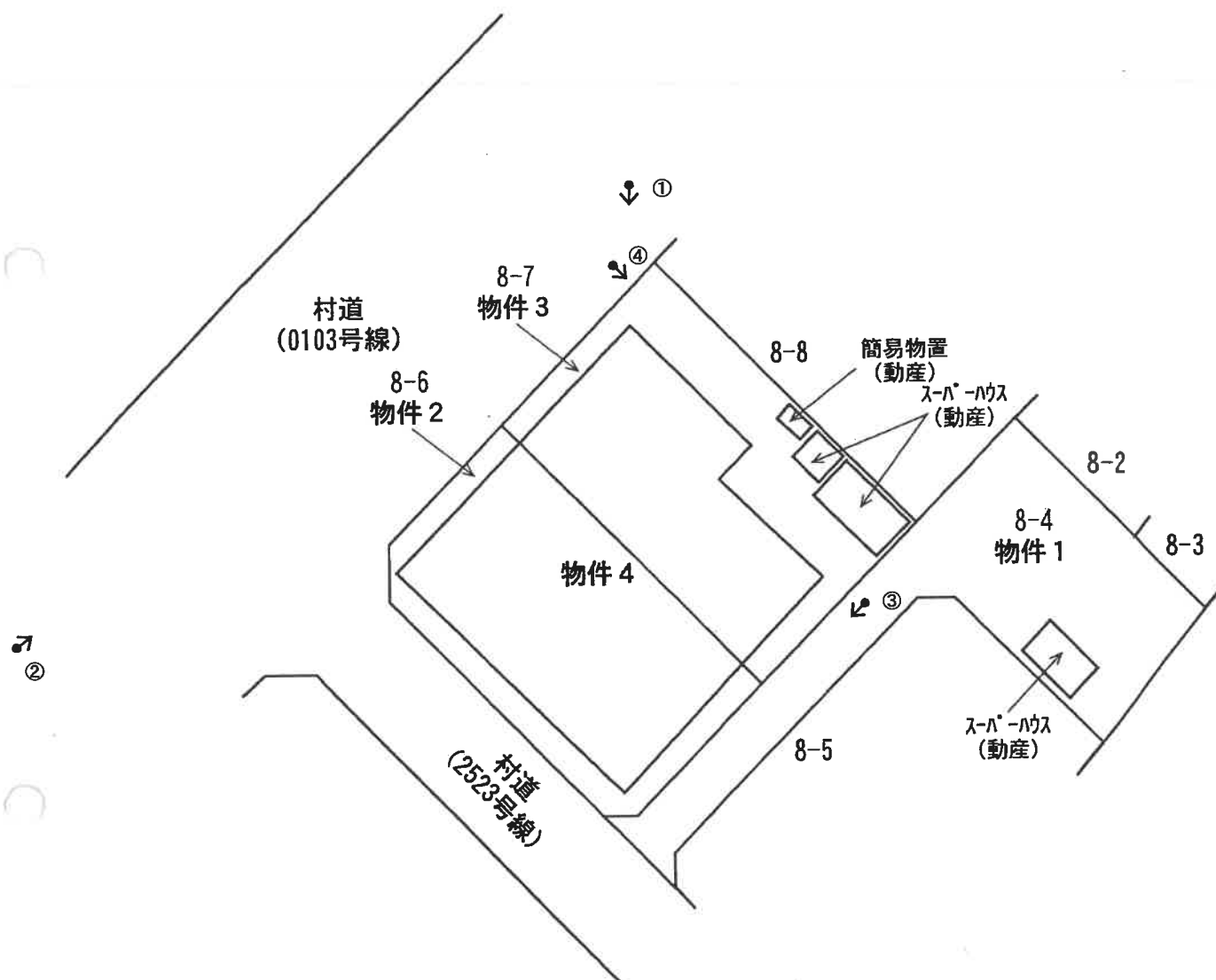
- 1 本件における各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（7枚目）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月29日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年11月21日(金)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和7年12月10日(水) 10：20－12：00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に 解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

（注） チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり
（ 8 枚目 ）

土地建物位置関係図



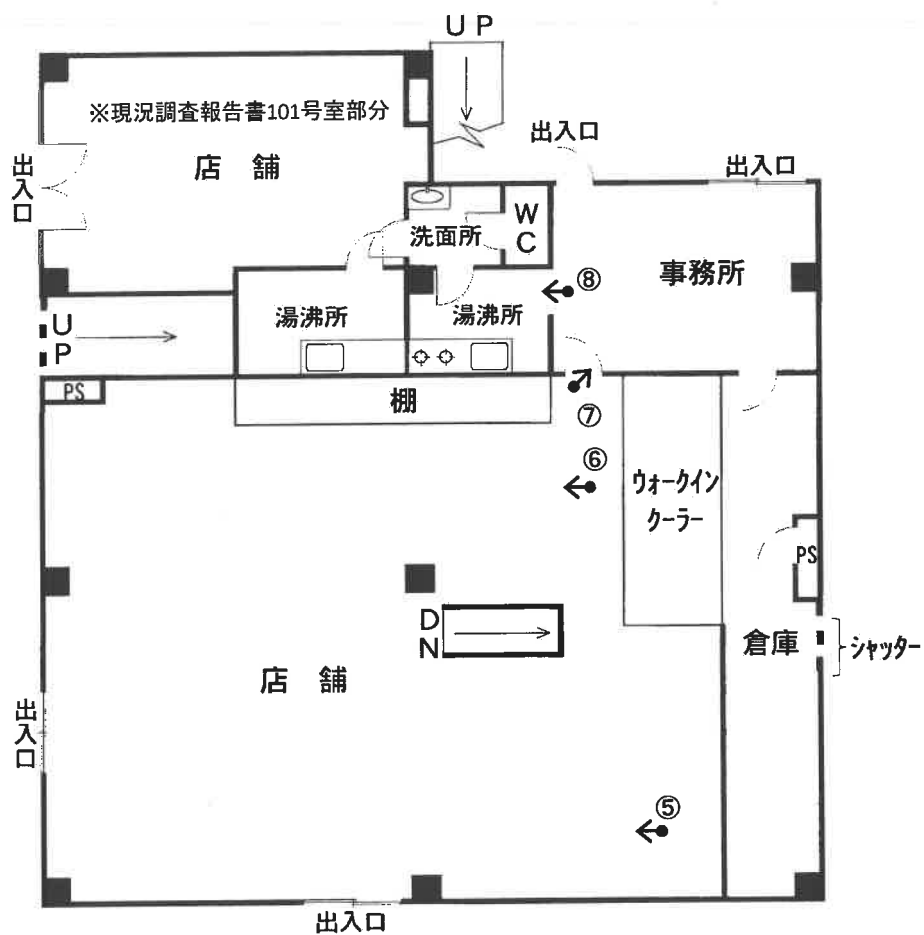
《凡例》
摄影方向： ←
写真番号： ①



間 取 図

物件 4

(1 階)

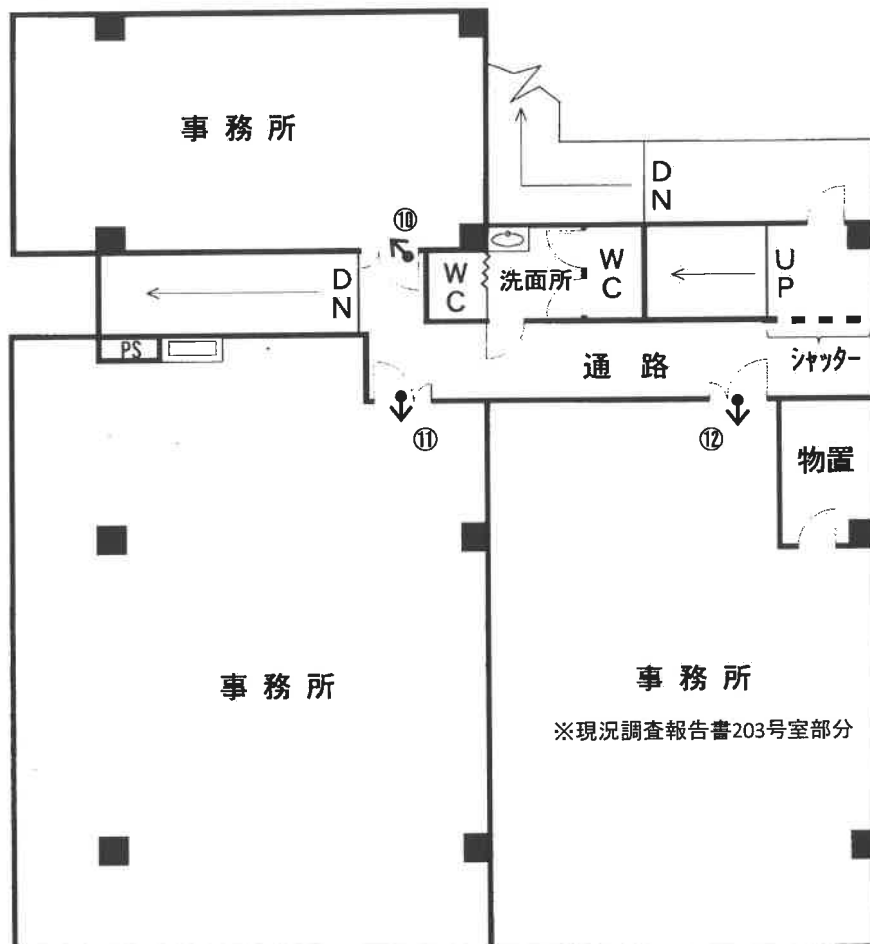


《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

間 取 図

物件 4

(2 階)



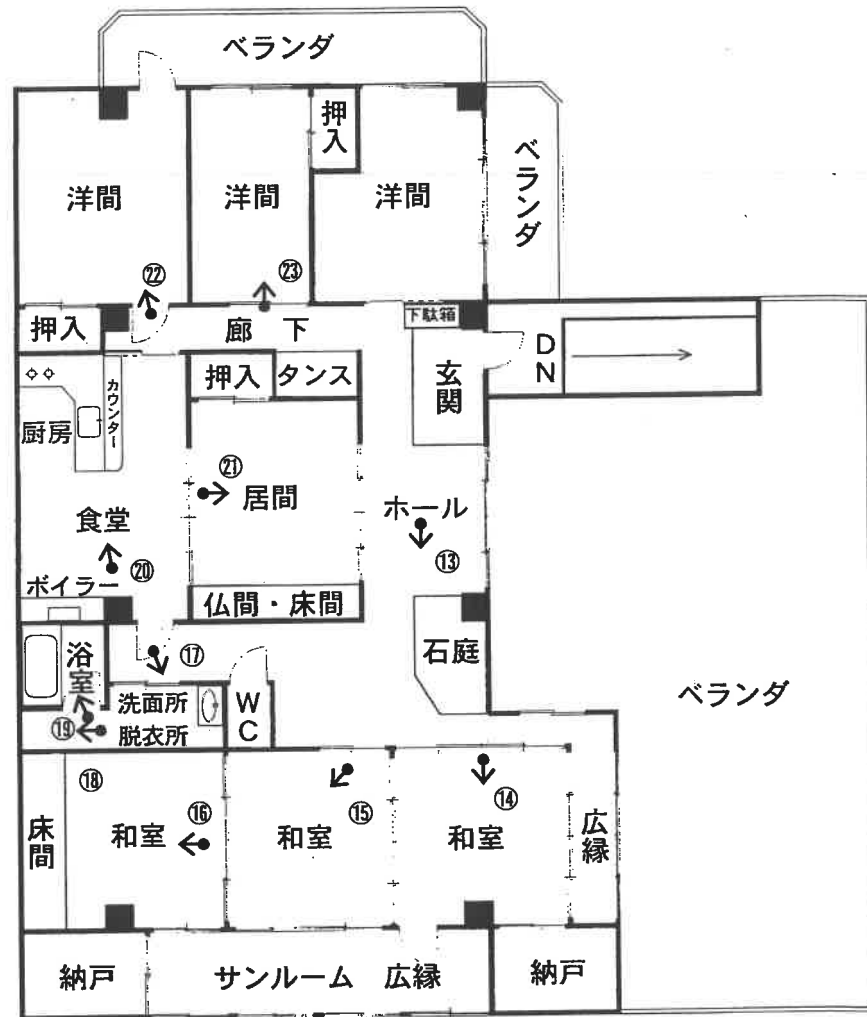
※現況調査報告書203号室部分

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

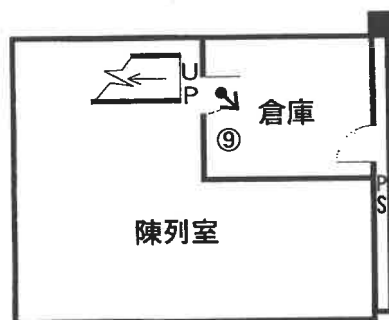
間 取 図

物件 4

(3階)



(地下1階)



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18

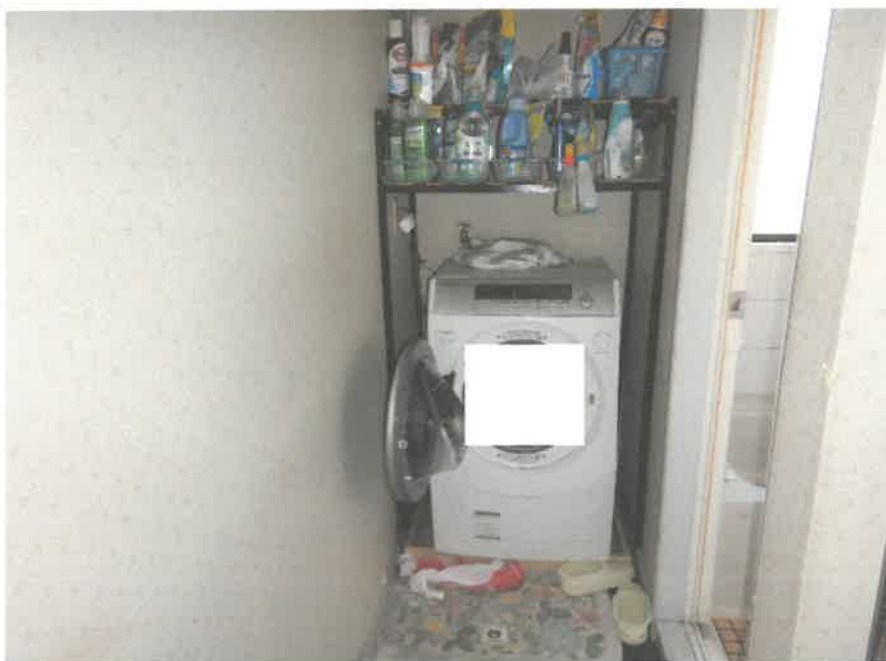


写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



令和 7年（ケ）第 150号
令和 7年10月28日 受 命
令和 7年12月10日 現地調査
令和 7年12月22日 評 価
令和 7年12月23日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 48,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,970,000円
物件2（土地）	金 3,010,000円
物件3（土地）	金 3,290,000円
物件4（建物）	金 35,540,000円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
3	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
4	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|------------------------------|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 | |
| | 地 | 番 | 8 番 4 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 2 4 . 2 9 平方メートル | |
| | | | | |
| 2 | 所 | 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 | |
| | 地 | 番 | 8 番 6 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 3 8 . 9 4 平方メートル | |
| | | | | |
| 3 | 所 | 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 | |
| | 地 | 番 | 8 番 7 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 6 1 . 6 1 平方メートル | |
| | | | | |
| 4 | 所 | 在 | 那珂郡東海村舟石川駅東四丁目 8 番地 6、8 番地 7 | |
| | 家屋 | 番号 | 8 番 6 | |
| | 種 | 類 | 店舗 事務所 居宅 倉庫 | |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 3 階建 | |
| | 床 | 面 | 積 | |
| | | | 1 階 | 2 5 8 . 4 0 平方メートル |
| | | | 2 階 | 3 0 4 . 6 6 平方メートル |
| | | | 3 階 | 2 1 6 . 7 7 平方メートル |
| | | | 地下 1 階 | 5 2 . 0 0 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「東海」駅の南方・道路距離約0.3 km 最寄バス停「山新入口」の北東方・道路距離約0.1 km（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	広幅員村道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、マンション等も見られる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定 80 % 指定 200 % 準防火地域 東海駅東西地区地区計画
画 地 条 件	地 積：724.84㎡ 間 口：約24m（隅切りを含む） 奥 行：最大約37m 形 状：不整形 地 勢：南西側一部がスロープ状であるほかは平坦地 高 低 差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地 セットバック：なし	
接面道路の状況	北西側幅員約16m舗装村道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 南西側幅員約6m舗装村道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1～3土地は一体画地であり、物件1土地は所有者が更地の状態で占有し、物件2・3土地は物件4建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 あり（但し、未接続） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 102番、108番：公衆用道路・東海村	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成3年3月15日 経過年数：35年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：スレート 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロス貼、京壁、タイル貼、横羽目、吹付タイル、一部内壁材による仕上げなし 天 井：化粧石膏ボード貼、化粧合板敷目貼、塗壁、一部天井材による仕上げなし 床：畳、フローリング、タイルカーペット、ビニル床タイル、塩ビシート、コンクリートたたき、タイル貼、塩ビ床タイル 設 備：電気、給排水、衛生、換気、浄化槽
床面積（現況）	1階 258.40㎡ 2階 304.66㎡ 3階 216.77㎡ 地下1階 52.00㎡ 合計 831.83㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 事務所 居宅 倉庫 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件4建物は、株式会社映光コーポレーションが1階101号室（北東側店舗）を使用借し（但し、賃料月額1万円の支払い、及び敷金10万円の授受がある）店舗として、Bが2階203号室（南東側事務所）を賃借し店舗として利用しているほかは、所有者が店舗・事務所・居宅・倉庫として利用している。 ※賃貸借契約の概要は7頁【物件4 賃貸借の内容】に記載

特 記 事 項	○建物の内部が一部確認出来ず、間取図は一部所有者提出の建物図面に基づき作成した。よって、この内部が確認できなかったことによる減価を、観察減価に含めて考慮する。 ○物件4建物は、平成3年に建築された鉄筋コンクリート造の店舗・事務所・居宅・倉庫であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと判断される。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。 ○物件4建物は、建築確認（水特546・平成2年7月9日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○内壁のビニールクロスに破れが少し、吹付タイルに亀裂が少し、床のPタイルに破損・劣化が見られる。
---------	--

【物件4 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
203 号室	100,000	0	令和3年4月1日から令和8年 8月31日まで	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	55,200	0.893	224.29		11,060,000
2	55,200	0.893	238.94	0.90	10,600,000
3	55,200	0.893	261.61	0.90	11,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東海5-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/92.2 \div 55,200\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要なし

◇地域格差 : 環境条件▲3.0 行政的条件▲5.0

イ 個別格差 : 画地条件 (形状▲15 角地+5)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	330,000	831.83	0.161	44,200,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数35年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数10年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率1%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = $\{ \text{残価率} 1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.161$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	10,600,000	0.55	法定地上権	5,830,000
3	11,610,000	0.55	法定地上権	6,390,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,060,000			0.90	0.70	6,970,000
2	10,600,000	-5,830,000		0.90	0.70	3,010,000
3	11,610,000	-6,390,000		0.90	0.70	3,290,000
4	44,200,000	+12,220,000		0.90	0.70	35,540,000
一括価格（合計）						48,810,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△10%と判定。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（東海5-1）

所 在：那珂郡東海村舟石川駅西3丁目6番20「舟石川駅西3-6-23」

価 格：50,900円/㎡

位 置：JR常磐線「東海」駅の北方・道路距離400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：380㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東16m村道

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

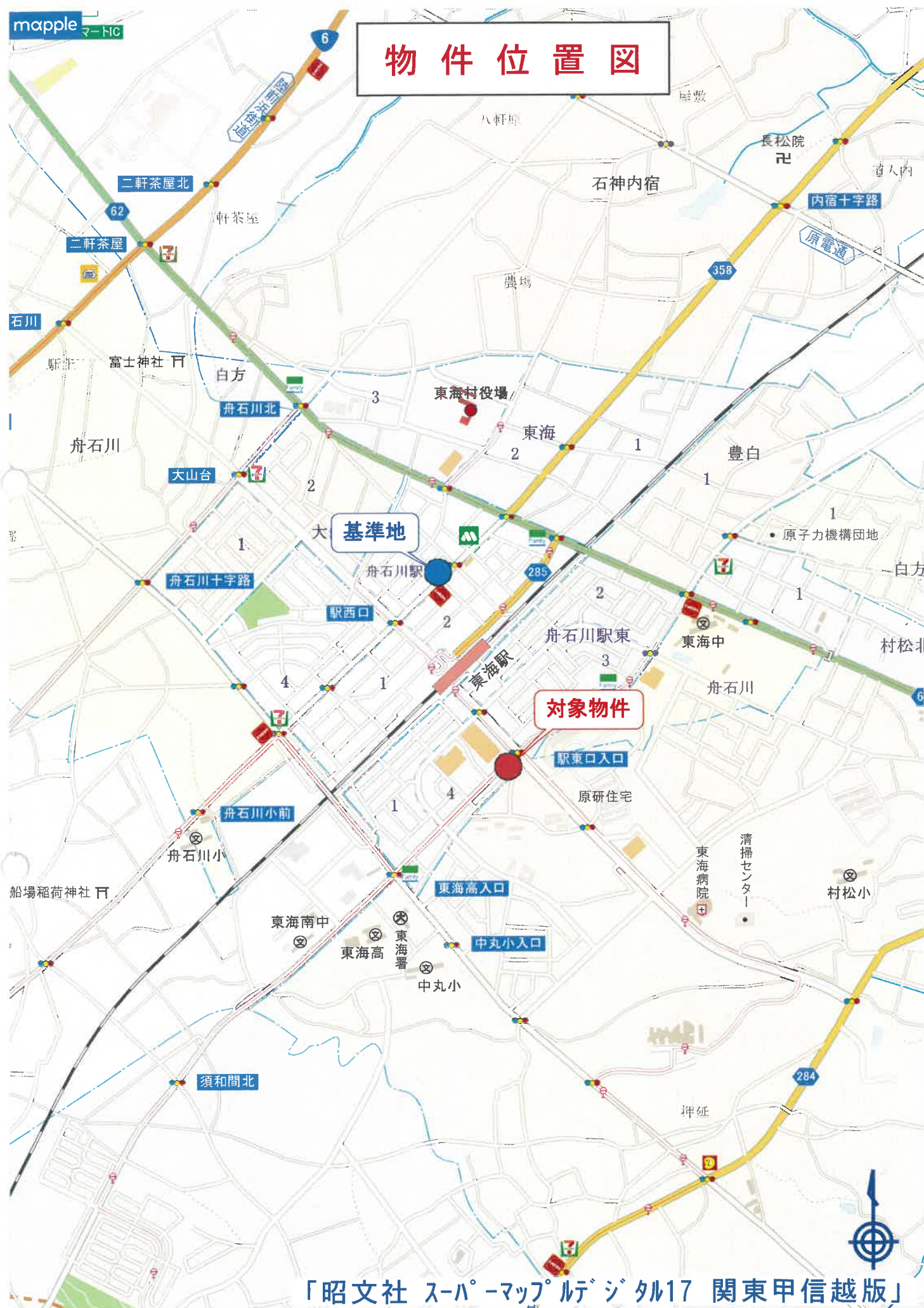
地域の概要：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図



周辺見取図

東海駅東口

舟石川駅東3丁目

東海駅東口

対象物件



イオン第4
パークینگ

イオン
東海店
ファミリー
歯科

①

②

⑦

東4丁目

東6丁目

居酒屋
てつやん

四季菜

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

駐車場

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

駐車場

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

駐車場

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

駐車場

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

日本原子力
研究開発機構
長崎研究所
2116-73

龍岡郷

公園

長崎公共棟
2116-73

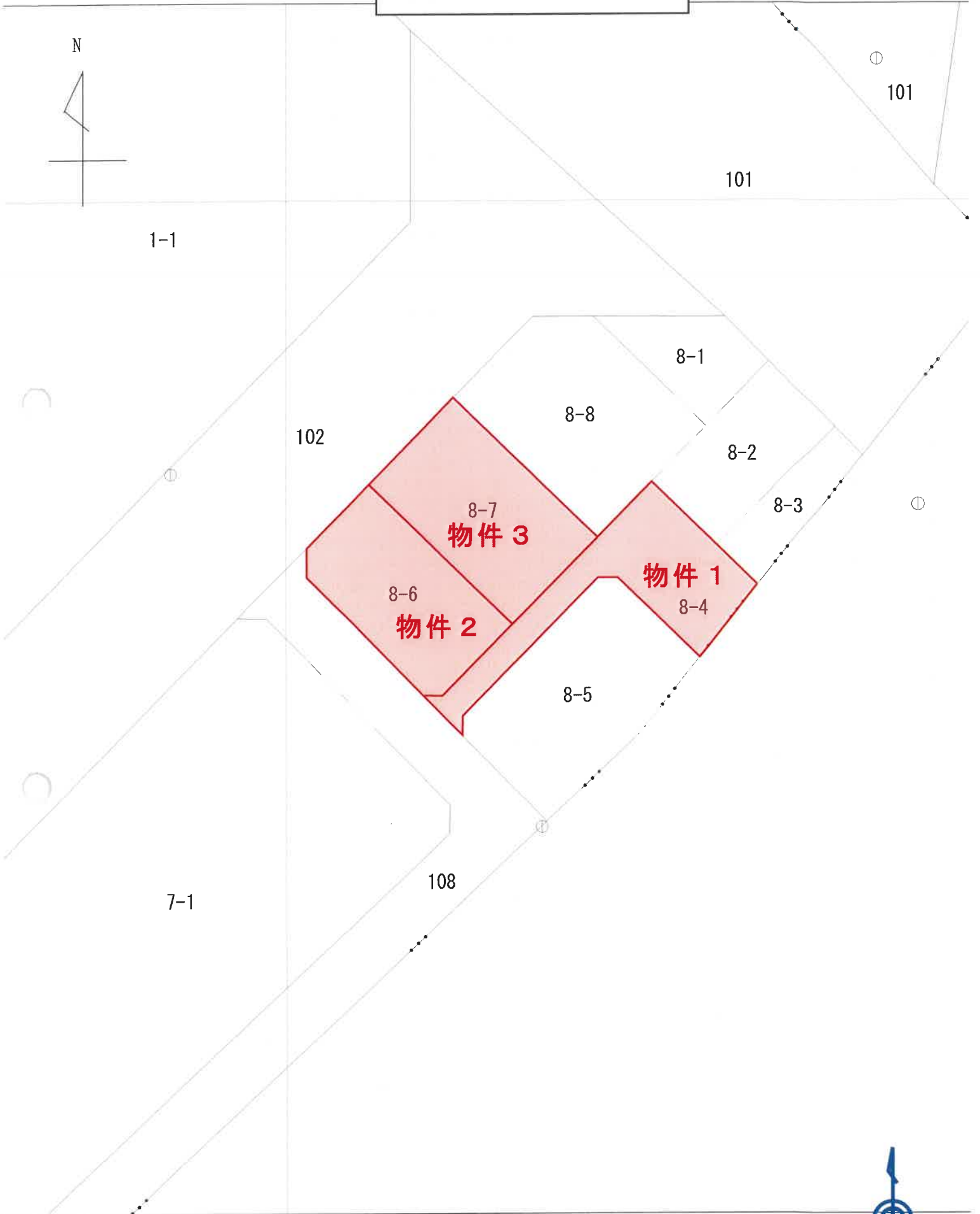
1 / 1, 5 0 0



(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号

公 図 写

(座標値種



整理番号 007090

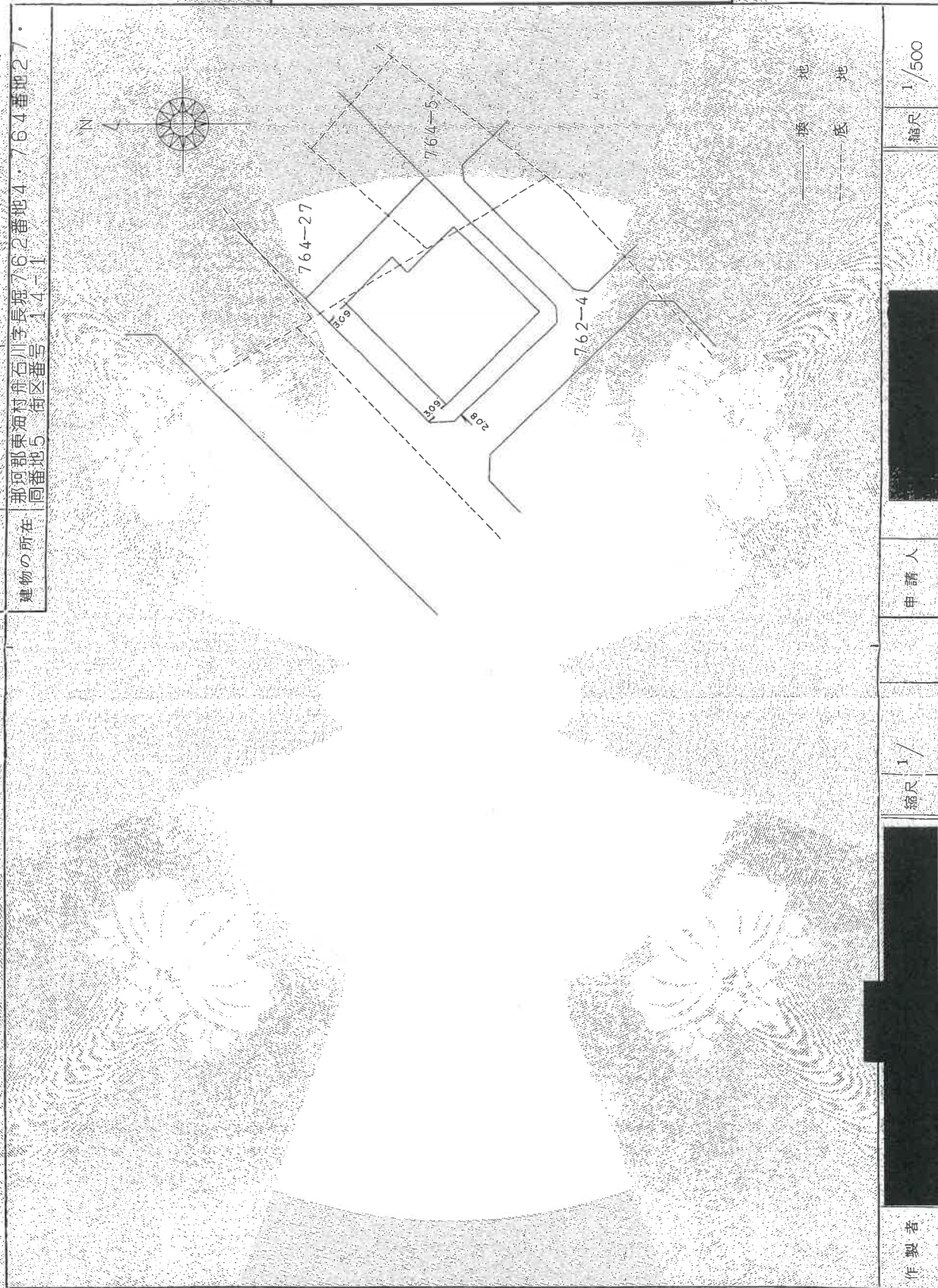
各階平面図

家屋番号 762番4

建物の所在 那珂郡東海村舟石川字長堀762番地4・764番地27・
同番地5 街区番号 14-1

建物図面
各階平面図

建物図面・各階平面図写



(茨城土地家屋調査士会館)

18417

作製者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

那珂郡東海村石川邸東4丁目8-6

(1) 平成31年1月21日
所在を「那珂郡東海村石川邸東四丁目8番地
6、8番地7」、家屋番号を「18番6」とする変
更の登記をした。
建物図面を変更した。

請求番号：37-2

(2/6)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成3年4月17日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

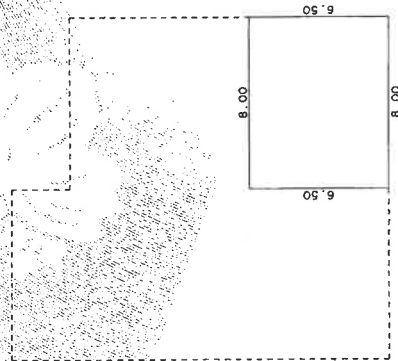
整理番号 007092
各階平面図

家屋番号 762番4

建物図面 各階平面図 2/2

建物の所在 那珂郡東海村舟石川字長堀762番地4・764番地2・7・同番地5 街区番号 14-1

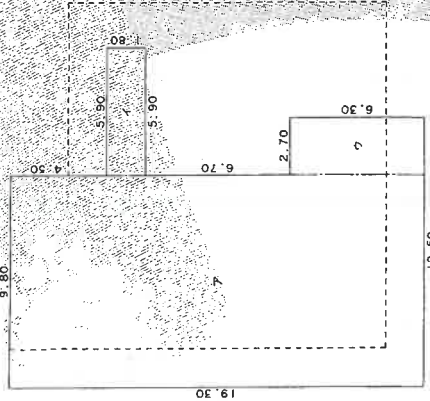
地下1階



求積表

6.50 x 8.00	=	52.0000
床面積		52.00 m²

3階



求積表

7 19.30 x 12.50	=	241.2500
1 6.30 x 2.70	=	17.0100
合計		216.7700
床面積		216.77 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会所属)

請求番号：37-2

(3/6)

B

※ A3版を A4版に縮小

建物図面・各階平面図写

那珂郡東海村布石川駅東4丁目8-6

- (1) 平成31年1月21日、
所在地を「那珂郡東海村布石川駅東4丁目8番地
6、8番地7」、家屋番号を「18番6」とする変
更の登記をした。
建物図面を変更した。

登記年月日：平成34年4月17日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

整理番号 007091

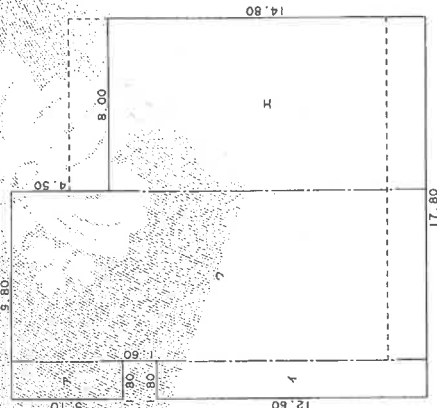
各階平面図

家屋番号 762番4

建物図面 各階平面図 1/2

建物の所在 那珂郡東海村舟石川字長堀762番地4・764番地2・764番地1

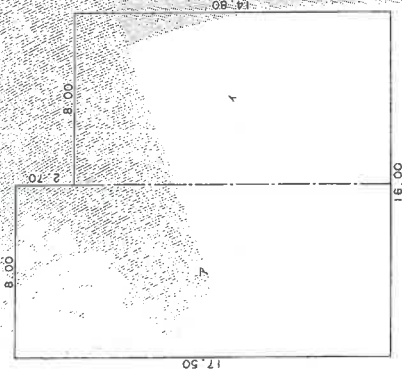
2 階



求積表

7	5.10 x 1.80	=	9.1800
1	12.60 x 1.80	=	22.6800
2	19.30 x 8.00	=	154.4000
3	14.80 x 8.00	=	118.4000
合計			304.6600
床面積			304.66 m²

1 階



求積表

7	17.50 x 8.00	=	140.0000
1	14.80 x 8.00	=	118.4000
合計			258.4000
床面積			258.40 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(茨城県土地家屋調査士会連合会)

H34.4.17

(5/6)

請求番号：37-2

登記簿

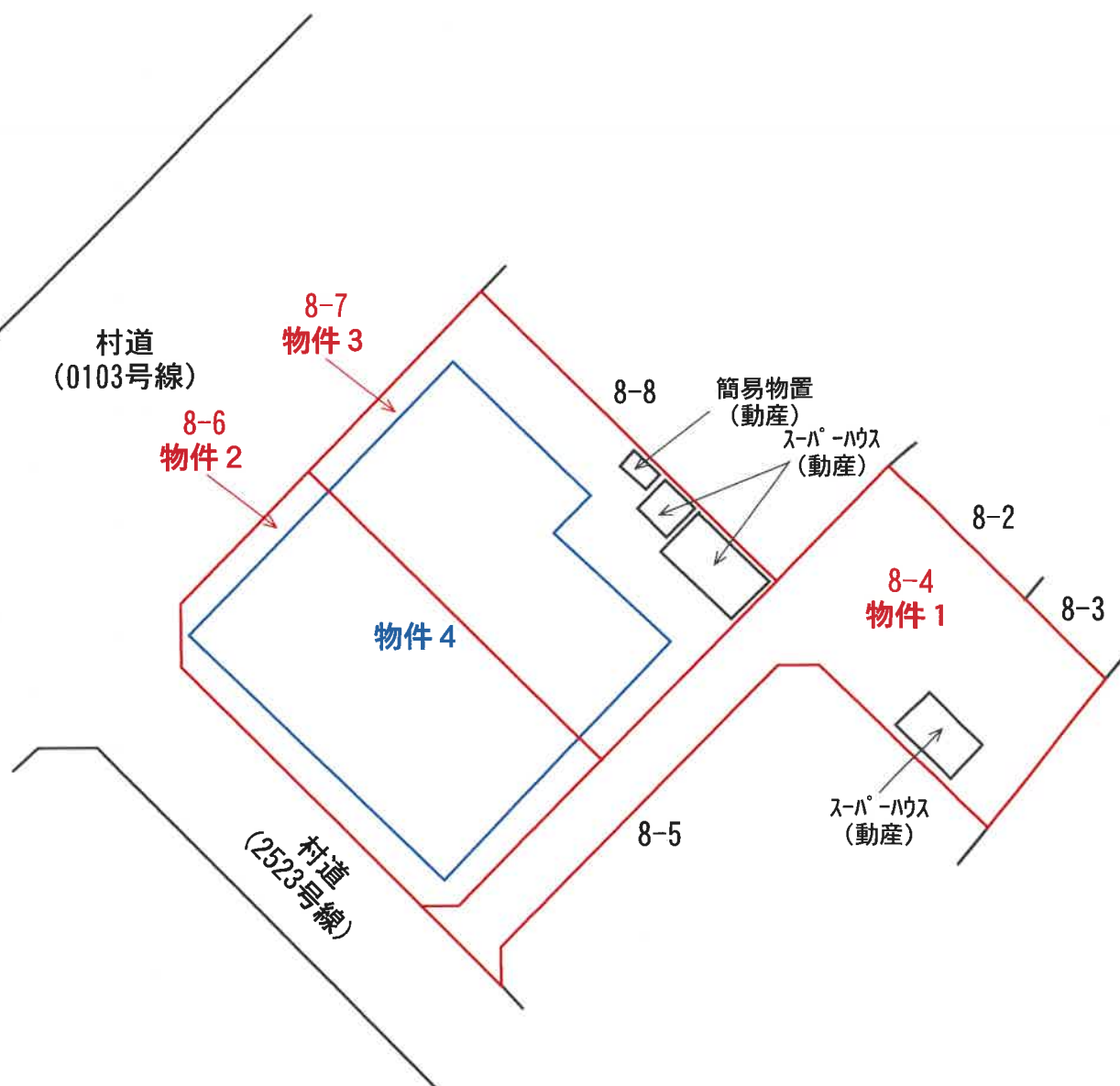
※ A3版を A4版に縮小

建物図面・各階平面図写

那珂郡東海村舟石川駅東4丁目8番6

- (1) 平成31年1月21日、
所在を「那珂郡東海村舟石川駅東4丁目8番地
6、8番地7」、家屋番号を「8番6」とする変
更の登記をした。
建物図面を変更した。

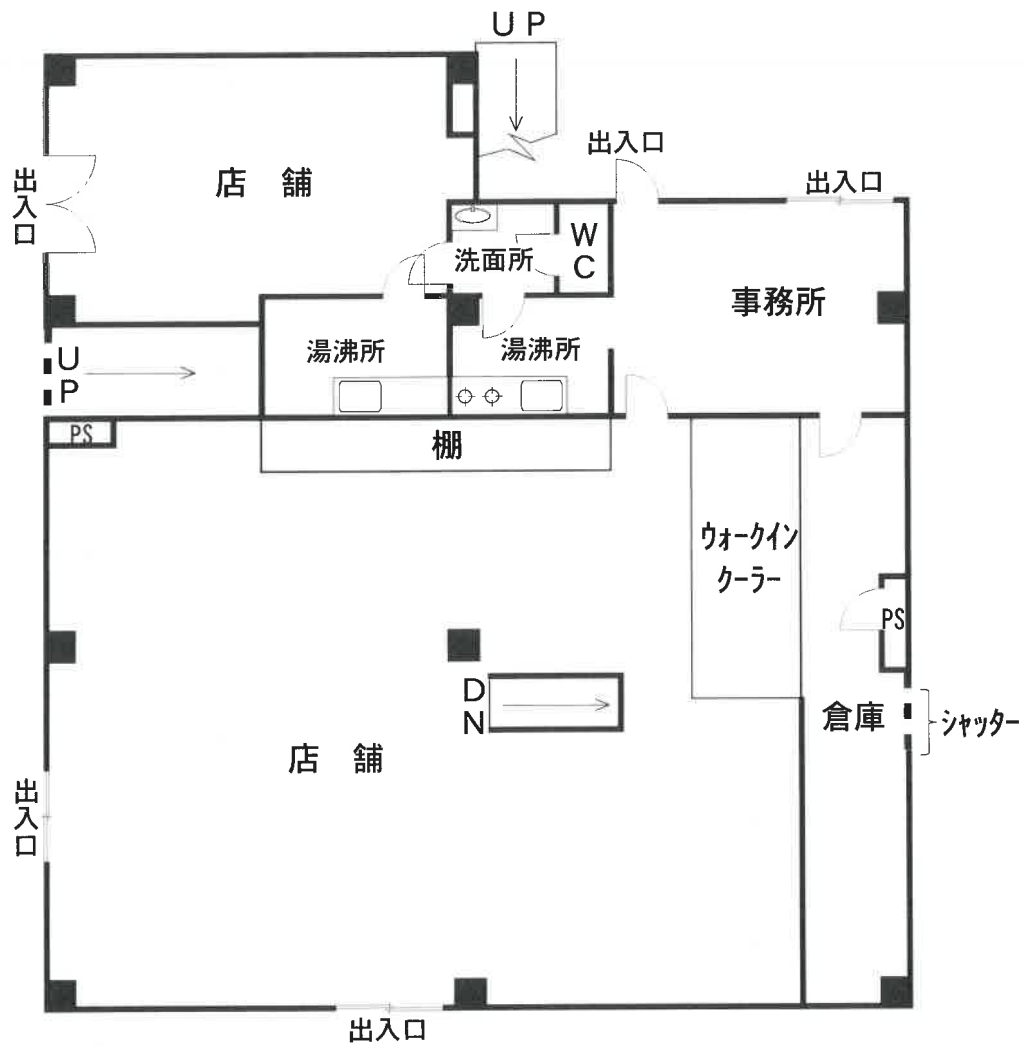
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 4

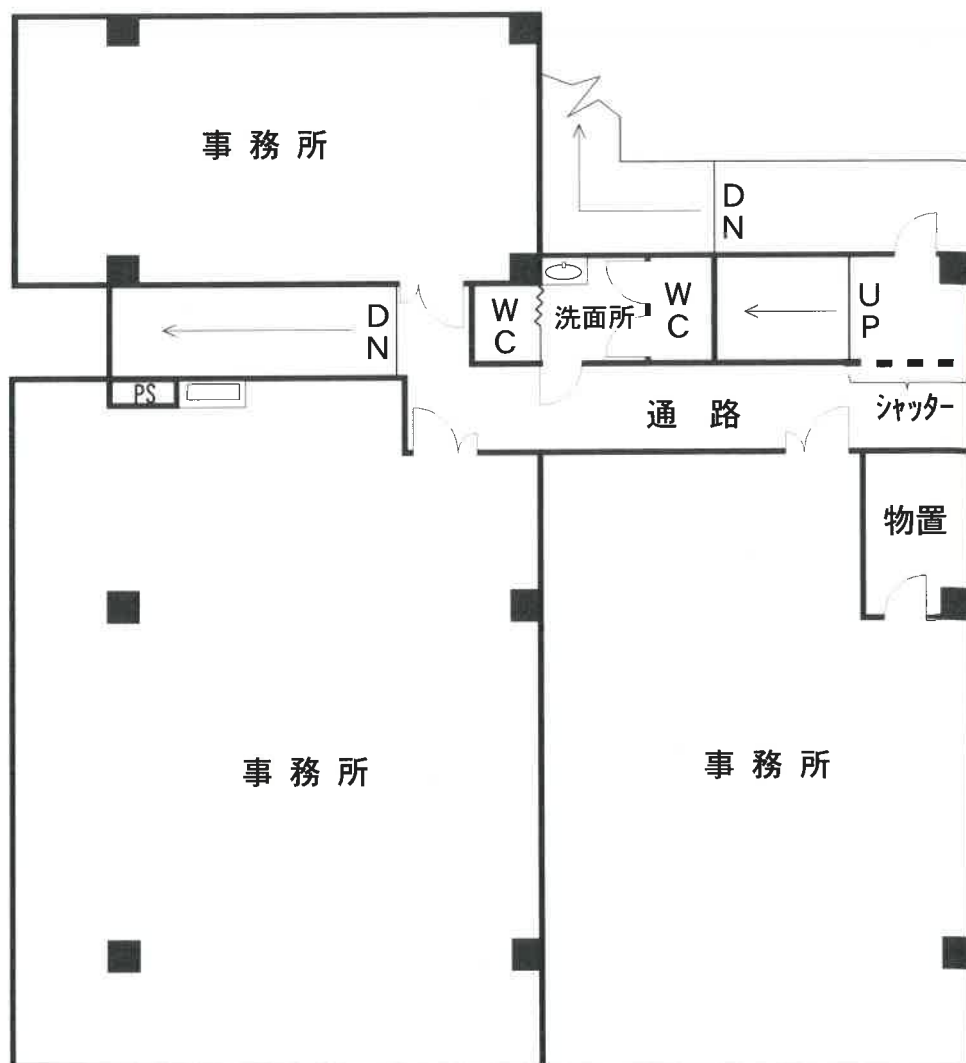
(1 階)



間 取 図

物件 4

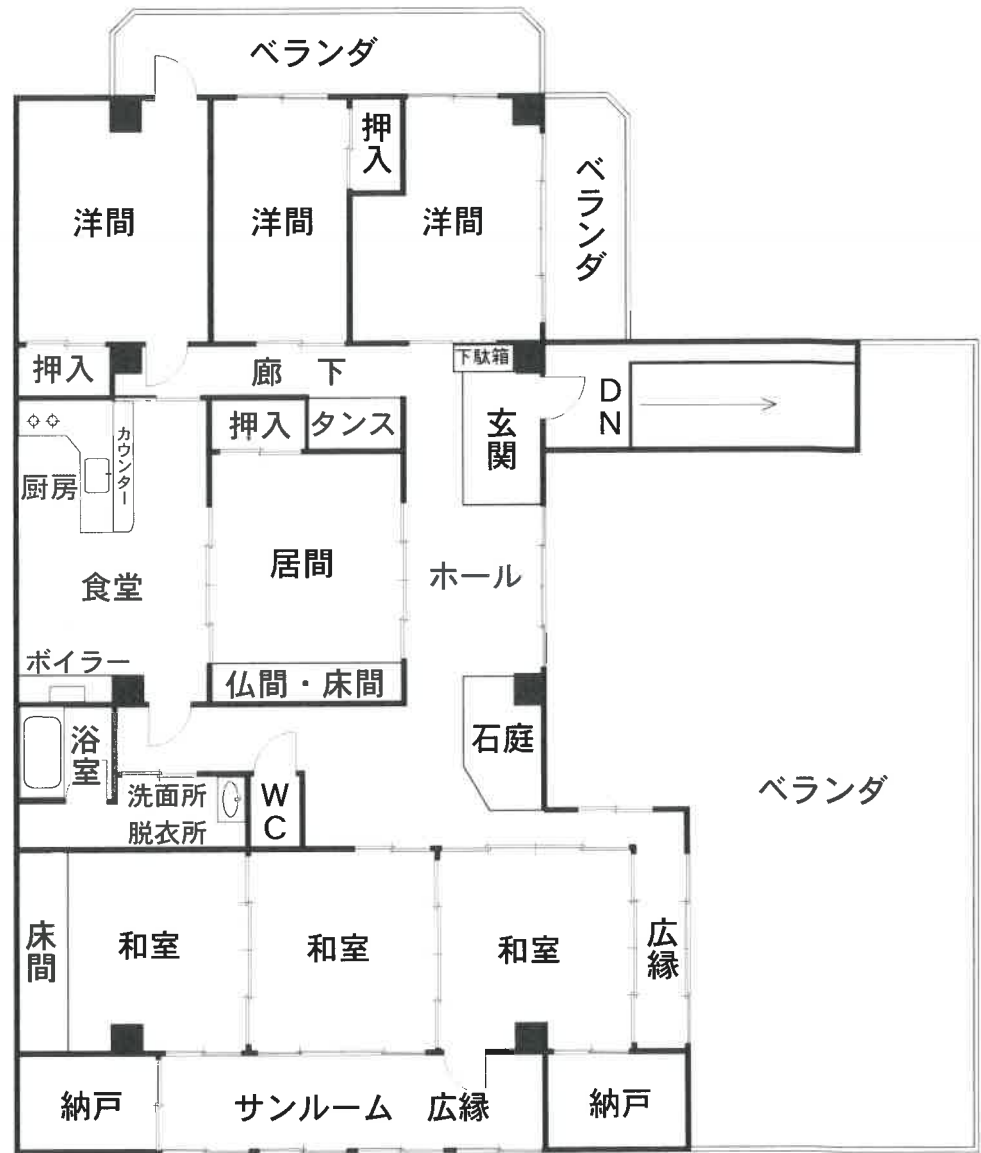
(2 階)



間 取 図

物件 4

(3 階)



(地下1階)

